



## CENTRALE UNICA DI COMMITTENZA

Comuni aderenti: Lenola - Pico - San Felice Circeo - Ponza

### VERBALE DI SEDUTA RISERVATA

N. 03 del 23/08/2019

**GARA A PROCEDURA NEGOZIATA, AI SENSI DELL'ART. 157, COMMA 2 E ART. 36, COMMA 2, LETT. B) DEL D.LGS N. 50/2016 E SS.MM.II, PER L'AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI PROGETTAZIONE DEFINITIVA ED ESECUTIVA E DIREZIONE LAVORI DELL'INTERVENTO DI MESSA IN SICUREZZA E RECUPERO IMMOBILE DENOMINATO EX CASA DI CACCIA SITO NELL'ISOLA DI ZANNONE, NEL COMUNE DI PONZA.**

**CUP: I97I18000270001;**

**CIG: 79510294B2.**

#### PREMESSO:

- Che in data **30/07/2019** alle ore **13:20** sono state avviate le procedure di apertura delle offerte relative alla gara per l'affidamento del servizio di progettazione di cui sopra, come da **Verbale di Seduta Pubblica n.1 del 30/07/2019** e successivo **Verbale di Seduta Pubblica n.2 del 20/08/2019**;

#### LA COMMISSIONE

In continuazione di seduta:

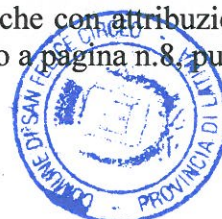
Oggi **23 (ventitre)** del mese di **Agosto** dell'anno **2019** alle ore **9:00** negli Uffici del Settore LL.PP. e Servizio Tecnologico del Comune di San Felice Circeo, aperti al pubblico, sono presenti:

- Ing. Domenico Matacchioni – Responsabile del Settore LL.PP. e Serv. Tecnologico del Comune di San Felice Circeo, nonché R.U.P. della C.U.C., in qualità di Presidente della Commissione con diritto di voto;
- Ing. Luigi Paoletti - Responsabile del Settore Urbanistica - Edilizia e Tutela Ambientale del Comune di San Felice Circeo, in qualità di Componente con diritto di voto;
- Geom. Stefano Avvisati – Istruttore Tecnico Geometra – dipendente del Comune di San Felice Circeo, in qualità di Componente con diritto di voto;
- Segreteria Tecnica: Geom. Giovanna Vacca – Istruttore Tecnico Geometra – dipendente del Comune di San Felice Circeo, in qualità di segretario verbalizzante;

Il presidente ed i componenti della Commissione dichiarano che non sussistono elementi di incompatibilità personale allo svolgimento delle funzioni affidategli nei modi stabiliti dall'art.77 del D.Lgs.18 aprile 2016, n. 50 ss.mm.ii.

#### LA COMMISSIONE

Procede alla fase di lettura, esame, analisi e valutazione delle offerte tecniche con attribuzione del relativo punteggio, per ciascuno dei concorrenti, secondo quanto previsto a pagina n.8, punto



13, del Disciplinare di gara e prestazionale.

I punteggi attribuiti dalla commissione sono riportati nella Tabella A allegata alla presente e riassunti come segue:

N.	PROT.	DATA	PROFESSIONISTA	PUNTEGGIO
1	6020	15/07/2019	ING. FRANCESCO BERARDI	57,477
2	6021	15/07/2019	STUDIO ASSOCIATO "EMMEPIQUADROESSE" - ARCH. ALESSANDRO MICUCCI	57,196
3	6032	15/07/2019	ARCH. FERDINANDO COZZOLINO	60,000

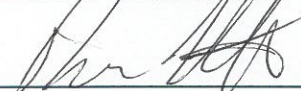
La Commissione si riserva di effettuare ulteriori controlli sulla veridicità delle dichiarazioni e della documentazione amministrativa prodotta da ciascun offerente durante le fasi della gara prima di formulare la proposta di aggiudicazione.

La presente seduta si chiude alle ore 13,30.

Del che, si è redatto il presente verbale che, letto e confermato, viene sottoscritto come segue.

Il Presidente – Responsabile della C.U.C

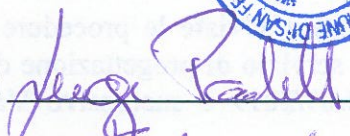
Ing. Domenico Matacchioni





Componenti:

Ing. Luigi Paoelli



geom. Stefano Avvisati



Segretario Verbalizzante: geom. Giovanna Vacca

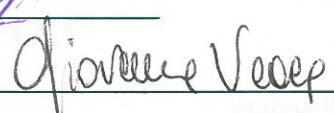




TABELLA A						
PROFESSIONISTI	VALUTAZIONE TECNICA, COME DA DISCIPLINARE DI GARA E PRESTAZIONALE	PROPOSTE CONTENUTE NELL'OFFERTA TECNICA	ING. DOMENICO MATAACCHIONI	ING. LUIGI PAOLELLI	GEOM. STEFANO AVVISATI	
ING. FRANCESCO BERARDI		L'inserimento nel contesto dell'Isola di Zannone fa parte del Parco Nazionale del Circeo e si prevede di rispettare la volumetria, i prospetti e le finiture dell'immobile esistente oggetto dell'intervento. L'intervento edilizio di riqualificazione tenderà ad ottenere migliori risultati a livello funzionale ambientale e visivo. La progettazione sarà integrata con l'esigenze del territorio circostante mantenendo omogeneità e incremento della biodiversità. Accurata progettazione degli spazi aperti anche a livello ecologico-paesaggistico. Trattandosi di lavoro di messa in sicurezza strutturale e restauro, il tecnico non ravvisa particolari problematiche in merito al rispetto degli attuali vincoli paesaggistici, ambientali e di tutela del territorio.				
	A	Metodologie di intervento circa gli interventi di consolidamento ed adeguamento strutturale tenuto conto che gli ambienti oggetto dei lavori costituiscono parte di un più ampio contesto immobiliare	Il tecnico propone il progetto di consolidamento da depositare al genio civile anche al fine di diminuire la vulnerabilità sismica della struttura. Intende procedere al rilievo puntuale dello stato di conservazione delle pareti verticali al controllo con prove sclerometriche o di laboratorio delle caratteristiche meccaniche (resistenza allo schiacciamento) dei materiali che costituiscono la muratura (conci e malta): all'accertamento del tipo e della consistenza della fondazione, unitamente alla caratterizzazione geotecnica del terreno. Procede altresì, alla verifica dei solai con una prova di carico con forze concentrate prodotte da martinetti idraulici e conseguente consolidamento dello stesso mediante fibre di carbonio fissate all'intradosso dei travetti in ferro o con malta cementizia monocompetente ad elevata fluidità.	0,85	0,85	0,85
		Tecniche e tecnologie di impermeabilizzazione da infiltrazioni da risalita e risanamento di locali interrati e, seminterrati	Propone una ispezione termografica delle murature interessate alle infiltrazioni di risalita, al fine di individuare le anomalie presenti e propone di invertire la polarità delle particelle d'acqua attraverso la creazione di un modesto campo elettromagnetico. Per i locali seminterrati e interrati propone di realizzare uno strato di impermeabilizzazione ricavato con cemento osmotico, rifinito con intonaco anticondensa e tinta traspirante.			
		Materiali e metodologie di intervento sulla riqualificazione delle facciate	Prevede intonaci ad elevata idrorepellenza e alta traspirabilità, capaci di resistere ai raggi ultravioletti. Applicazione a due mani di pittura a base silossanica per esterni.			
	B	Soluzioni per il contenimento dei consumi energetici e delle risorse ambientali, anche in relazione ai CAM di cui D.M. Ambiente del 24/12/2015	Il tecnico valuterà la possibilità di ottenere elevate prestazioni energetiche con la riduzione delle dispersioni termiche, intervenendo sull'involucro edilizio con prodotti termocoibenti (isolamento a cappotto), e prevedendo fonti di energia alternativa (pannelli flessibili fotovoltaici per produrre elettricità). Propone fornitura e posa in opera di infissi con capacità termoisolante purché dotati di vetrocamera basso emissivo. Impianti di riscaldamento e climatizzazione alimentati da una unica pompa di calore.	0,90	0,90	0,85
	C	Fasi di cantierizzazione	Procede fasi conseguenti alle opere progettate e da realizzare seguendo i criteri minimi ambientali di cui al D.M. 24/12/2015 con riduzione del consumo del suolo, mantenimento della sua permeabilità, conservazione dei caratteri morfologici, riduzione sull'impatto del microclima e dell'inquinamento atmosferico, la raccolta, la depurazione e il riuso delle acque meteoriche, le aree di raccolta e lo stoccaggio di materiali e rifiuti.	0,85	0,85	0,85
	D	Modalità di restituzione degli elaborati progettuali	Restituzione formato DWG e PDF su cd rom e tradizionali programmi OFFICE.	0,80	0,85	0,85
Media dei singoli parametri			0,85	0,86	0,85	
Media dei punteggi attribuiti a ciascun concorrente						0,854
Media riparametrata						0,958
PUNTEGGIO ATTRIBUITO ALL'OFFERTA TECNICA						57,477

*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*

TABELLA A						
PROFESSIONISTI	VALUTAZIONE TECNICA, COME DA DISCIPLINARE DI GARA E PRESTAZIONALE	PROPOSTE CONTENUTE NELL'OFFERTA TECNICA	ING. DOMENICO MATAACCHION	ING. LUIGI PAOLELLI	GEOM. STEFANO AVVISATI	
STUDIO ASSOCIATO "EMMEPIQUAD ROESSE" - ARCH.ALESSA NDRO MICUCCI	Inserimento nel contesto, tenuto conto che trattasi di immobile vincolabile ai sensi del D.Lgs. 42/2004	Si rileva una insufficienza delle indicazioni in merito all'inserimento nel contesto paesaggistico in quanto viene indicato solo l'inserimento nel P.T.P.R. dell'immobile;				
	Metodologie di intervento circa gli interventi di consolidamento ed adeguamento strutturale tenuto conto che gli ambienti oggetto dei lavori costituiscono parte di un più ampio contesto immobiliare	Propone opere di consolidamento e rinforzo della struttura muraria preesistente con tecnologie che prevedono il placcaggio delle fondazioni e dei solai esistenti con cordoli in cemento armato e l'utilizzo di fibre aramidiche inoltre utilizzerà intonaci rinforzati con rete in fibra di vetro e trattamento antialcalino.				
	A Tecniche e tecnologie di impermeabilizzazione da infiltrazioni da risalita e risanamento di locali interrati e seminterrati	Propone tre principali metodologie di lavoro: sbarramento nei confronti della risalita capillare all'interno delle murature, allontanamento dell'acqua dalle pareti tramite drenaggi e intercapedini, utilizzo di intonaci macroporosi per l'evacuazione dell'acqua contenuta nelle stesse pareti.	0,80	0,80	0,85	
	Materiali e metodologie di intervento sulla riqualificazione delle facciate	Propone una indagine sui materiali che sarà condotta attraverso l'articolazione in ambiti qualificativi che hanno un ruolo metodologico di individuazione delle varie tipologie costruttive e dei materiali utilizzati. Metodologicamente si opererà con opere di consolidamento rinforzo della struttura muraria preesistente con tecnologie che prevedono il placcaggio delle fondazioni e dei solai esistenti con cordoli in cemento armato e l'utilizzo di fibre aramidiche. L'utilizzo di intonaci rinforzati con rete in fibra di vetro determineranno l'aspetto tecnico-operativo definendo il nuovo assetto strutturale del manufatto.				
	B Soluzioni per il contenimento dei consumi energetici e delle risorse ambientali, anche in relazione ai CAM di cui D.M. Ambiente del 24/12/2015	Propone l'impiego di soluzioni tecnologiche del tipo passivo necessarie ad assicurare il riscaldamento e la ventilazione naturale degli ambienti. Utilizzo di fonti energetiche rinnovabili in particolare impianto fotovoltaico, impianto microcolico ad asse verticale, impianto di trigenerazione per la produzione combinata di energia elettrica, calore e freddo. Utilizzo di materiali biocompatibili ed ecocompatibili.	0,85	0,85	0,85	
C Fasi di cantierizzazione	Attraverso la documentazione fotografica è stato proposto un sistema articolato per fasi che risolve le problematiche relative al trasporto dei materiali al loro stoccaggio e cantierizzazione sull'isola, come meglio evidenziato ed illustrato sulla documentazione fotografica e descrittiva allegata.	0,85	0,90	0,90		
D Modalità di restituzione degli elaborati progettuali	Viene proposta rilevamento del manufatto finalizzato alla ricostruzione del modello grafico ed iconografico della realtà da trasformare. Metodologie di rilevamento e diagnostica per definire differenti livelli di lettura dell'apparato edilizio e architettonico con restituzione di un modello grafico con rilevamento diretto, fotogrammetrico topografico termografico e laser necessari a qualificare e definire la progettazione. Analisi differenziale delle murature e del degrado. Fotoraddrizzamento per rilievo e restituzione della consistenza geometrica e muraria. Nuvola di punti da rilevamento attraverso laser scanner.	0,85	0,85	0,85		
Media dei singoli parametri			0,84	0,85	0,86	
			Media dei punteggi attribuiti a ciascun concorrente			0,850
			Media riparametrata			0,953
			<b>PUNTEGGIO ATTRIBUITO ALL'OFFERTA TECNICA</b>			<b>57,196</b>

TABELLA A						
PROFESSIONISTI	VALUTAZIONE TECNICA, COME DA DISCIPLINARE DI GARA E PRESTAZIONALE	PROPOSTE CONTENUTE NELL'OFFERTA TECNICA	ING. DOMENICO MATAcCHIONI	ING. LUIGI PAOLELLI	GEOM. STEFANO AVVISATI	
ARCH. FERDINANDO COZZOLINO	Inserimento nel contesto, tenuto conto che trattasi di immobile vincolabile ai sensi del D.Lgs. 42/2004	Inquadramento della Casa di Caccia nel sistema di tutela del D.Lgs. 42/2004. Propone progettazione a seguito di accertamenti saggi e prove non distruttive, indagine tecnica delle caratteristiche dell'ambiente e conseguenti lavorazioni necessarie all'esecuzione dell'intervento entro i vincoli normativi e naturali esistenti sull'area interessata.				
	Metodologie di intervento circa gli interventi di consolidamento ed adeguamento strutturale tenuto conto che gli ambienti oggetto dei lavori costituiscono parte di un più ampio contesto immobiliare	Per la conservazione della materia e delle strutture dell'ex Casa di Caccia si propongono n.3 livelli di osservazione: rilievo metrico e geometrico, rilievo materico e analisi del degrado, al fine di determinare l'uso degli elementi necessari per il consolidamento e adeguamento strutturale dell'ex Casa di Caccia. Tra i metodi di rilievo viene proposto un modello mediante sistema AS-BUILT-BIM con controllo in remoto al fine di ridurre i costi ascrivibili a errori progettuali o di analisi o di errata previsione su strutture, impianti ecc. Vengono proposte diverse soluzioni di miglioramento sismico o interventi di riparazione locale a seconda delle risultanze in relazione ai predetti rilievi.				
	A	Tecniche e tecnologie di impermeabilizzazione da infiltrazioni da risalita e risanamento di locali interrati e seminterrati	Propone diagnosi strumentale dei problemi di umidità con apposito progetto con il metodo "scuci e cuci", del taglia muro, metodo chimico mediante l'emissione in parete di formulati chimici, sistemi di allontanamento dalla parete con l'esclusione del contatto muratura acqua, sistemi di evacuazione dell'acqua contenuta nella parete. Per il piano di copertura si prevedono coibentazioni continui e sistemi isolanti in poliuretano a spruzzo.	0,85	0,85	0,90
		Materiali e metodologie di intervento sulla riqualificazione delle facciate	Ispesioni delle superfici intonacate, ancoraggio degli intonaci distaccati con iniezioni di malta, ripresa delle parti mancanti degli intonaci, riadesione dell'intonaco con malta costituita da una miscela di calce idraulica pozzolanica e filler carbonatico. Per i nuovi intonaci, le riprese e le stuccature salvabordo si prevede una malta GP CS III secondo la 998-1, composta da calce idraulica naturale NHL, pozzolane naturali e inerti silicei con granulometria massima di 3 mm. Per la rasatura e la colletta è proposta una malta della medesima composizione ma con granulometria di 1 mm.			
	B	Soluzioni per il contenimento dei consumi energetici e delle risorse ambientali, anche in relazione ai CAM di cui D.M. Ambiente del 24/12/2015	Viene proposto un sistema integrato di controllo in remoto all'uso di materiali con certificazione CAM ( sistema bus obox), controllo dei consumi e programmazione carichi "energy manager", sistema illuminotecnico a risparmio energetico e manutentivo (lampade durata 50.000 ore), infissi esterni ferofinestra in lega Fep02, vetri infissi a norma UNI 7697 edizione 2015, vetri chiari in lastre grandi, materiali in bioedilizia, pompa di calore per idricosanitario con collettori solari.	0,85	0,90	0,90
	C	Fasi di cantierizzazione	Organizzazione e gestione della commessa, pianificazione e programmazione della commessa, controllo della gestione della commessa, controllo degli ordini ed approvvigionamenti, scelta e qualifica dei fornitori di materiali e servizi, informazioni per l'approvvigionamento, organizzazione dei materiali di scorta a pie d'opera, controllo telematico dell'organizzazione, del coordinamento della progettazione definitiva ed esecutiva e della progettazione costruttiva, organizzazione del controllo della qualità e dei lavori delle forniture.	0,90	0,90	0,90
	D	Modalità di restituzione degli elaborati progettuali	Viene proposta restituzione grafica secondo il modello BIM con libretto dell'edificio così come previsto dal D.Lgs 50/2016.	0,90	0,95	0,90
Media dei singoli parametri			0,88	0,90	0,90	
			Media dei punteggi attribuiti a ciascun concorrente			0,892
			Media riparametrata			1,000
			PUNTEGGIO ATTRIBUITO ALL'OFFERTA TECNICA			60

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*